IVRIS
ALLEGATIO
PRO
CAPITVLO HISPALEN.
ECCLESIÆ:
QVA DEMONSTRATVR
DOMVVM A SE LOCATARVM

meliorationes, nec iure fori, nec poli teneri soluere.

Sobre, que, el Cabildo dela S.ta Iglesia de Sevilla no deve estar obligado a pagar a los arrendadores de Casas vitalicias las mejoras que los arrendatarios en ellas hiziero. =

EL DEAN, Y CABILDO DE LA SANTA Igleſia de Seuilla, en las caſas q̃ tienen y adminiſtran, aſsi de la meſa Capirular, como de la fabrica, y Hoſpital de Sãta Marra; por cumplir mas bien cõ la adminiſtració; conſiderando no las pueden enagenar, ni dar a cenſo, y viendo los incõuenientes q̃ reſultariã de darlas en arrendamiento ordioario cõ obligacion de repararlas; hao eſcogido vn modo de conrratos; q̃ ni es coagenacion perperua, ni arrendamiento ordinario, y aſsi las dà por dos vidas, con obligació de repararlas. Y porque los q̃ entran en ellas hazẽ muchas obras aſsi neceſſarias como vriles, y voluptuoſas, y deſpues pretenden mejoras: y cerca deſto ha auido diferẽtes ſentẽcias, algunas cõtra el Cabildo, por eſtar mal defendido, ſe proponẽ aqui los fundamentos q̃ la Igleſia tiene para no pagarlas, aſsi en juſticia, como en cõciẽcia: y para mayor euidencia ſe pornã primero las cõdiciones de los cõtraros.

¶ En vacando vna caſa, ſe ponen edictos, para q̃ los q̃ la quiſieren acudan, diziendo ſe ha de hazer el remate cõ las coodiciones ſiguientes, y en publica almooeda en concurſo de ponedores, ſe remata en el que dà mas por ellas; y en virtud deſte remate ſe haze la eſcrirura deſte arrendamiento, con las condiciones q̃ eſtà determinado, y entre las q̃ hazẽ a nueſtro propoſito, es la ſegũda. ¶ En que dize, q̃ acabado el contrato por muerre, o por qualquier otro ſuceſſo, los mejoramiẽtos de labores nueuos que aya hecho el arrẽdador, mejorando las caſas, los reoũcia por ſi, y ſus herederos, deſiſtiẽdoſe del derecho, haziendo dooació, para por ninguna via, y cauſa pedirlos, ni hazer retencion de las caſas en q̃ lo vuiere hecho, deſiſtiendoſe del derecho q̃ a eſto le pertenece, dexandolo al Cabildo, para q̃ vſe dellas, como le pareciere, ſin que el, ni ſus herederos puedao pretender lo cõtrario.

Cõdiciones del cõtrato

Renuncia el arrẽdador el pedir las mejoras.

¶ En la quarta condicion, renuncia qualquiera engaño, aſsi el que puede auer en el precio, como en dezir no auia viſto las caſas, porq̃ cõfieſſa las ha viſto, como ordinariamẽte las veen para eſte cõtrato.

Y el engaño

Que las recibe reparadas.

¶ En la ſeptima condició dize el arrendador auiendolas viſto, las recibe reparadas de rodo lo neceſſario, de albañeria, y carpinteria.

¶ En la octaua condicion recibe el arrendador en ſi la caſa, con rieſgo de todos los caſos fortuytos de peſtilencia, y fuego, obligandoſe a reparos, y labores nueuos en eſtos caſos a ſu coſta, ſin deſcõtar nada, ni pedillo.

Y reedificara, ſi ſe cayeren.

¶ En la nouena condicion dize, que dentro de quarro años primeros ſigoientes a la fecha deſta carta, no ha de poder hazer ningunos gaſtos, labores, ni reparos, ni edificios, mas de haſta en canridad de ſeys mil marauedis: ſino fueren las labores, y reparos, que por viſira

No harà mejoras en quatro años.

Sino los neceſſarios cõ licencia del Cabildo.

fueren

fueren mandados,porque estos, dize. ¶ Los aueys de hazer antes, y despues de los dichos quatro años, en qualquier cantidad que sean, conforme a la condicion de visita, que adelante se dize, sin que por esta condicion se escusen de hazer los dichos reparos, y sin que esta condicion contradiga a la dicha condicion de visita. Y si hizieren algunos gastos, y edificios nueuos,q̃ mōtaren mas q̃ los dichos seis mil marauedis,sin nuestras licēcias, y de nuestros visitadores, y aunq̃ los dichos gastos y labores, y reparos sean vtiles, y necessarios en las dichas casas, q̃ el dicho Cabildo no sea obligado a os pagar marauedis ningunos por razō dellos:q̃ ni alegueys con verdad, o sin ella, ser engañado en este arrendamiento en mas de la mitad del justo precio, o en otra contia alguna, aunque tengays sentēcia en vuestro fauor. Y que no seays pagados de la demasia de los dichos seys mil marauedis por via de demanda, ni excepcion, ni retencion de las dichas casas en que vuieredes hecho los dichos gastos, ni en otra manera alguna. Y cumplidos, y pagados los dichos quatro años, seays obligados de hazer todas las labores y reparos que seran declarados, y no podays repetir las costas deste arrendamiento, ni en otra manera alguna.

Si los hiziere de otra suerte, los pierda.

¶ La dezima condicion dize; Iten, con condicion, que cūplidos y passados los dichos quatro años, y durante el tiempo deste arrendamiento seays obligados a labrar, y reparar, y hazer de nueuo las dichas casas, todas las vezes q̃ fuere menester de todo quanto en ellas fuere necessario de albañeria, y carpinteria, assi las paredes, como los cimiētos, techūbres, puertas, cerraduras, y otras qualesquier cosas q̃ en ellas fuere menester de se adobar y reparar, todo biē, y cūplidamente a vuestra costa y minsion, sin por ello hazer descuento alguno desta dicha renta, ni parte alguna della: y sino lo cūplieredes assi, q̃ por el mismo caso os podamos quitar, y tomar las dichas casas por pena de comisso, y arrēdarlas a vuestro daño, y a nuestro prouecho. y todavia seais obligado de hazer las dihas obras, labores, y reparos,

Que passados los quatro años, haga los reparos necessarios a su costa.

¶ La onzena condiciō dize assi; Que todas las vezes, y en qualquier tiempo q̃ nuestros visitadores de possessiones quisierē entrar a ver, e visitar las dichas casas, para ver si las teneis bien labradas, y reparadas, como dicho es, q̃ recibais en ellas llanamente a los dichos visitadores, y se las dexeys ver, visitar, y apear, y visitar las piecas dellas; y seais obligados de hazer en ellas todos, y qualesquier labores, reparos, y beneficios que os mandaren hazer, y dentro del termino, y plazo, por la ordē, y forma que por ellos os fuere mandado, y bien, y cumplidamente a vuestra costa y minsion, sin por ello pedir, ni hazer baxa, ni descuēto de la dicha renta: y sino cūplieredes todo lo cōtenido

Puedā ver las los visitadores, quādo quisieren.

Y sea obligado a hazer a su costa las labores que le dixeren

do en esta condicion, por el mismo caso os podamos quitar las casas por la dicha pena de comisso, o podamos executaros a vos, y a vuestros fiadores, y en sus bienes, y los vuestros, por todos los marauedis que los dichos visitadores dixeren, y declararen q̃ son menester para hazer los dichos reparos, y labores, cõ solamẽte el testimonio de la dicha visita, y nuestro juramento, o de nuestro procurador en nuestro nõbre, en q̃ declare q̃ no hezistes los dichos reparos en el termino, y segun q̃ fue dicho, y declarado, sin que sea necessario otra prueua, ni aueriguacion alguna, aunq̃ de derecho se requiera, y en este estado de bien labradas y reparadas las dichas casas, las tengays, y queden, cũplido el tiempo deste arrendamiento, y a vuestra costa, y minsion, y os obligais a hazer los dichos reparos por la dicha visita, no obstante q̃ no ayais sido citados, ni llamados para ella, ni os ayais hallado presentes, porque desde luego os dais por citados para las visitas de reparos que se ouierẽ de hazer: y consentis, y aueis por bien que os pare entero perjuyzio, como si para cada vna de las dichas visitas fuessedes citados personalmente, y que se executen las tales visitas, sin embargo de no aueros hecho citacion en vuestras personas, y en razon desto renunciais qualquier derecho, o costombre que en vuestro fauor tengais.

¶ La duodecima es, para que el arrendador ni pueda vender, ni enagenar las mejoras, ni traspassar en persona poderosa, y en contravencion, pena de comisso. *No se puede vender las mejoras.*

¶ La decimaquinta condiciõ dize assi: q̃ no podais partir, ni diuidir las dichas casas, ni rõper pared alguna, ni sacar pieça della para la meter, ni incorporar con otra, ni para otro efeto alguno, aunq̃ sea muy prouechoso, sin especial licencia del dicho Cabildo, y si lo contrario hiziere des, os podamos quitar las dichas casas por la dicha pena de comisso, cõ todo lo q̃ en ellas ouieredes mejorado. Y luego q̃ os fuere dicho, y mandado, q̃ cerreis, v mereis lo q̃ assi ouieredes rõpido, y diuido, seais obligado de lo hazer, y cumplir a vuestra costa, y minsion, que luego os fuere mandado, so la dicha pena de comisso. *Ni diuidir las casas.*

¶ Haziendose todos los arrẽdamientos de las casas del Cabildo cõ las condiciones referidas: vnas a la letra, otras en suma, por la breuedad, sucede que los q̃ las reciben arrẽdadas, como saben las tienen por dos vidas, casi como hazienda propria, hazen en ellas diferentes labores, vnas vezes reparando los edificios, para que no se caygan, conseruandolos en el ser que los recibieron; otras vezes rehaziendo los edificios arruynados, tornandolos a leuantar en la forma que estauan, o en otra diferente, que todo esto pertenece a gastos necessa- *Sucede hazer diferẽtes labores.*

 rios,

rios, como se dirá en su lugar: otras vezes hazen edificios nuevos, levantandolos desde principio, ensanchandolos, mudando los antiguos en mejor forma, desuerte que la casa queda mejorada, y de mas valor, los quales son gastos utiles: otras vezes hazen labores, que ni son necessarias, ni principalmente utiles, como son pinturas, texas doradas, miradores, jardines, y otras cosas, que se reduzen a gastos voluntarios, y deleytosos. Hechos estos gastos, sintiendo no poder gozar las obras que hizieron sus antecessores, las piden a la Iglesia, prouandolos, y diziendo en razon dellos estan mejoradas las casas en tanta, los quales pretende el Cabildo no deue, ni ha de pagar, y que sea esto assi ex infra dicendis apparebit.

Diuisio. ¶ Para aueriguacion desta verdad digo, q̃ en dos maneras se puede considerar este caso. La vna, si lo queremos juzgar atentas las reglas del derecho comun, sin tener atencion a las condiciones deste contrato. La otra, determinandolo conforme a las dichas condiciones, justificandolas, si son cóforme a derecho, y que no contradizen al fuero de la conciencia: y assi se dirá de cada vna de por si, para que con mas claridad se eche de ver la justicia del Cabildo, para no pagar estas mejoras.

Primum dubium. Vtrùm has impensas, & meliorationes capitulum Hispalẽſ. Ecclesiæ conductoribus teneatur soluere attentis regulis iuris communis.

QVANDO estuuiessemos solo en terminos de derecho comun, y de vn arrendamiento llano, sin condicion ninguna, mas de la que por naturaleza del contrato le pertenecen, conforme a las determinaciones de derecho, hemos de dezir en nuestro caso, no deue el Cabildo las mejoras que se piden, mas que en la forma que se dirá, para cuya aueriguacion se presuponen algunos principios de derecho.

Tres especies de gastos. ¶ Y el primero sea, que todos los gastos destos edificios se reduzé a tres especies; a necessarios, a utiles, o voluptuosos. Necessarios propriamente son los q̃ se hazen reparando el edificio para que no se cayga, l. 1. §. deinde ait, ff. de riuis, l. impensæ 14. ff. de impen. in *Necessarios* rebus dotalibus factis; y son tambien necessarias las que se hazen rehaziendo el edificio caydo, l. 3. §. reficere, & ibi glo. & Barr. ff. de itinere, actuque priuato, l. impensæ 79. ff. de verb. significatione, vbi Rebufus, & Alciatus. Optimè Nicolaus Boerius, cum pluribus à *Utiles.* se relatis in decisione 44. à num. 1. vsque ad numer. 6. Vtiles expensas son las que se hazen mejorando la cosa en que se gastan, mediante

diante las quales se aumenta en precio, o reditos, dict. l. impensæ 79. §. vtiles, l. quod dicitur, §. fin. cum l. sequenti, ff. de impensis in rebus dotalibus factis, Paul. de Cast. cons. 364. quod incipit quantum ad illa, quæ facta sunt, Boer. vbi sup. nu. 6. Voluntariæ expensæ, que & voluptuosæ appellantur, son las que hazen el edificio mas hermoso, y agradable, y no mirã a aumento de frutos, como dize el Iurisconsulto in dict. l. impensæ, §. voluptariæ, de quibus omnibus expensis, l. 44. tit. 28. p. 3. vbi glo. 13. & in l. 28. tit. 12. part. 5. Ioan. Garc. de expensis, cap. 1. n. 1n. & alij plures ab his relati, & infra allegandi. *Voluntariæ*

¶ Supuestos estos principios de derecho, digo que si hemos de juzgar estas mejoras, que hazen los que tomã por dos vidas estas casas de la Iglesia, mirandolas como arrendamientos ordinarios, tenemos ciertas disposiciones de derecho, por donde se han de juzgar, quibus conductori finita locatione datur repetitio pro in impensis necessarijs, & vtilibus, l. dominus horreorũ, §. 1. l. Colonus, ff. locati, & vtrobique Bart. Bald. in l. 1. n. 9. C. de iure emphyt. vbi etiam Ial. n. 27. Boerius, decis. 44. num. 8. Menoch. cons. 64. volum. 1. n. 2. Tiber. Decianus, responso 43. volum. 5. Matt. de Afflict. decis. Neapolitana 87. à n. 5. & Thomas Grãmat. in aditio. ad eum ibi, à num. 3. Alex. Tartagnus, lib. 1. cons. 223. & alij quos refert Ioannes Garcia de expens. cap. 13. nu. 1n. Y esta misma conclusion se confirma con leyes del Reyno, l. 24. tit. 8. p. 5. vbi Gregor. Tiraq. in 2. retractu. §. 7. glos. 1. num. 16. quod est. Verum siue, impensa fiat mutata forma antiqua, vel ea permanente, vt in dict. l. 24. partit. l. 44. l. 41. tit. 28. p. 3. Ioan. Garc. vbi supra num. 11. Tiraq. de retractu, §. 7. glos. 1. nu. 16. Pero en las impensas voluntarias, finita condictione, datur conductori qui fecit abrasio sine deteriori ratione edifitij, nisi eas velit solutione sibi quærere locator, text. in glos. in l. infundo, verbo, obeundam, ff. de rei vind. Boerius, dict. decis. 44. o 10. l. si addes. §. si inquilinus, ff. loca. y seran tambien voluntarias, o voluptuosas las q̃ se hazẽ con magnificos y sumptuosos edificios en casas de arrendamientos ordinarios, secũdum Paul. Cast. in l. ex duobus, ff de neg. gestis, Bald. cons. 102. vol. 3. & tunc, qui fecit eas perderet ne dñs cõpelleretur, vel rem iterum emere, aut ea carere iuxta d. l. infundo, ff. de rei vin. latè Tiraq. de retract. §. 7. gln. 1. n. 6. Vtsili. in additionibus ad Matthe ũ de Afflict. decis. 87. n. 3. Y si fuessen cosas que se ponen ad arcẽdã aquam, aut ventum, quibus sublatis nõ mutatur forma ædificij, nõ dicuntur melioramenta, sed instrumenta, & possunt tolli Paul. Cast. co os. 377. Boer. decis. 44. num. 6. Menoch. d. cons. 64. num. 7. Tiraq. de retractu, §. 7. d. glo. 1. n. 5. Y las mejoras vtiles, y necessarias se hã

Primaco clusio. *Ex natura locationis debetur vi l. s. & nec essaria.* *Etiã si mutata forma edifi.* *Voluntarias potest tolle re.* *Et magna dicuntur voluntaria.* *Quas ædifi cãs perdit* *Et quæ ad arcendũ & aquã fiũt dicitur instrumenta.*

 de

Et vtiles, & necessariæ dicitur quatenus impensum est. de sacar, non quatenus impensum est, sed quatenus res melior efecta est ex dictis iuribus, & d.l. impensa, §. vtiles, ff. de verb. signific. Menoch. de arbitra casu 258. & prout extant tēpore quo peruntur, l. 1. §. fio. cum duabus seqq ff de impen. in rebus dota. factis Menoch. d. consi. 64. n. 18. & omnes supra relati. Y destas dotrinas infieren todos estos Dotores, q̄ ni el arrendador tiene que empedrar, ni limpiar calle, ni adereçar paredes, ni rejados, puertas, ni ventanas; porque el que arrienda la casa, se la tiene de dar reparada de todo lo necessario para que el alquilador pueda con buena comodidad viuir en ella, dándola reparada de lo necessario: o si conductor la biziere mejor con su gasto, ha de ser a costa del dueño, pues la mejora resulta en prouecho suyo, mas no se le puede pedir hasta q̄ se acaue el arrendamiēto y entōces no lo q̄ gastò, sino lo que valeo las mejoras acabado el arrendamiento. Y siendo esta obligacion del que arrienda, si haze estas obras vtiles, y necessarias el conductor, cum non præsumatur donare, ex l. cum de indebito, ff. de probat. sed potius dicitur id errore fecisse, vel negotium locatoris vtiliter egisse secundum Menoc. d. consi. 64. n. 12. podrà pedir lo q̄ gastò, ne dū exceptione, & retētione, vt in l. si area, ff. de condit. indebiti, de qua Iuā Gar. de expēs. c. 7. sed etiam actiooe, ex conducto, quia ex natura huius actionis. Id cōtinetur, vt dictum est. Y el arrendador de heredad tendra obligacion a las impensas necessarias para coger y guardar los frutos, y si estas miran perpetuam rei locatæ vtilitatem, tenetur eas soluere locator in quantum ad eum peruenit, vt eleganter distinguit Menoc. d. cōs. 64. n. 17. Ioan, Gar. de expensi. c. 14. n. 15.

Et quæ extat.

Ad nullas tenet con ductor ex natura locationis.

Quas si fecerit potest repetere.

Cum non præsumatur donare

Et id ne dū exceptione sed etiam actione.

Quid in sum di conductore.

¶ Mas aunque estas conclusiones son tan ciertas en derecho, y comunmente recebidas, como està prouado, ay otras que limitan el no pagarse todas las expensas vtiles, y necessarias que hizo el arrendador, y que perseueran: la vna dellas es, quando de tal manera las hizo, que no se mudò la forma del edificio antiguo, vt refert Boer. d. decis. 44. Nata, consi. 601. libero. 1. vol. 1. aunque no recibe esta doctrina Ioan. Gar. d. cap 14. num. 11. por parecerle contra las leyes del Reyno referidas: mas es muy llegada a razon la opinion de Boerio, para obuiar, que con color de gastos necessarios, o vtiles, mude el arrendador la casa agena a su voluntad, y contra la del señor: y en razoo de los gastos, obligarle a que compre de nueuo la casa mejorada, estando el cootenro con la que antes tenia. Quod est contra rationem rex. in d. l. infundo ibi fingæ pauperem, &c.

Limitationes huius cōclusionis

Prima limitatio.

Secunda limitatio.

Debent ex pensæ meliorationis

¶ Tambien por otra parte no se hao de pagar todas las mejoras q̄ se hizierō en las casas, ni en la forma q̄ estan quādo se entriega, porq̄ del

del valor destos mejoramientos extantes, se han de sacar los frutos, y pēsiones mayores, que rindieron las casas, respeto destos mejoramientos, lo qual se comprueua, assi por razon de derecho, como por dispoficion de leyes que lo ordenan claramente. Por razon, porque los que edifican estas casas de la Iglesia, pierden el material con que edifican, y hazen dello señor a la Iglesia, §. ex diuerso, instit. de rerum diuisio, y los frutos son del señor cuya es la cosa, c. grauis, de restitutione spol. l. & ex diuerso, §. 1. ff. de rei vendic. l. 2. C. de rescin. vendirione. Por disposiciones claras, l. sumptus 48. vbi gl. fin l. emptor, 65. vbi glo. verbo superfluum, ff. de rei vindicatione, & legibus Regni, in l. 41. vbi glos 5. l. 44. tit. 28. p. 3. & ibi Gregor. Aluarus Vaez, q. 25. n. 18. Ioan. Gar. d. c. 14. n. 13. Boer. d. decis. 44. nu. 15. 16. 25. y 26. Matth. de Afflict. d. decis. Neapolitana 87. n. 5. Alex. Tartagna, li. 1. conf. 223. num. fin. Thomas Grammat. in additio. ad Afflictū, decis. 87 à n. 3. Tiberius Decianus responso 43. n. 44. vol. 5. Menoc. d. cons. 64. vol. 1. Cou. lib. 1. var. c 8. n. 4.

cum fructibus ex eà prouenientibus compēsari.

Quod ratione fūdatur.

Et legibus

¶ Y aunque por ser esta conclusion textual, y communmente recebida, podiamos passar llanamente con ella, sin traer dificultades que mas parece son para escuelas, que para determinacion de pleytos, por satisfazer a las que por curiosidad se pueden mouer. Digo, que no obsta lo que contra esto se puede replicar. Primo, que parece contra ley natural, que la Iglesia lleue los frutos de la hazienda agena, pues el arrendador labrò en las casas de la Iglesia con su dinero, & non animo donandi (vt dictum est) & natura non patitur alterius iactura alium locupletari, lex nam hoc natura, ff. de conditio. indebiti. Secundo, q̄ la restitucion q̄ se dà a la Iglesia, ha de ser sin perjuyzio de los mejoramientos que estan hechos en ellas, c. 1. de in integrum restit. Tertio, que no se restituye el menor ad partā laboris substituti hæreditatem, l. quod si minor, §. Sceuola, ff. de minoribus. Quarto, que si en razō de engaño de lesion no se restituye la Iglesia, sino es pagando las mejoras que otro hizo en su hazienda, cap. ad nostram, de rebus Ecclesiæ. Quinto, que obstarà la equidad de l. curauit, Cod. de action. empt. por la qual parece que auemos de dezir, que por auer gastado este arrendador su dinero en mejorar las casas, ha de lleuar los frutos destas mejoras en recompensa, por los frutos del dinero q̄ en ella gastò, hasta que se le paguen, q̄ puesto en censos, o en grangeria, rindiera quando menos a vno por veynte, lo qual parece quiso sentir Nicolao Boerio, d. decis. 44. num. 26.

Quæ limitatio & doctrina, & si certa potest ex superabundāti difficilis reddi.

Nā videtur contra legē naturalem.

Et contra tex. in c. 1. de in integrum restitutione.

Et cōtra l. quod si minor, ff de minoribus.

Et cōtra c. ad nostram de rebus Ecclesiæ.

Et cōtra l. curabit, C. de actionibus empti.

A el primero se respōde, q̄ la Iglesia en hazer q̄ se cōpensen los frutos de las mejoras, cō los gastos q̄ en ellas se hizierō, no se enriqueze con

Ad primū quod hoc nō est cōtra legē naturalē

con hazienda agena, pues està prouado que el que edifica en el suelo ageno, pierde el material, y los frutos del pertenecē al señor de la casa, y en lleuarlos, no lleua nada ageno, & iure suo, qui vtitur alteri iniuriā non facit, como el que por prescripcion se haze señor de la cosa agena, si ad impleta præscriptione sciat alienā esse etiam in foro cōscientiæ, non tenetur eam restituere, porq̄ la ley tiene fuerça para cō causa quitarle a vno la hazienda, y passarla a otro; lex hoc iure, ff. de iustitia & iure, & tunc non dicitur cōtractare alienum, sed propriū, quod mediante præscriptione iure dominij habet, eleganter Cou. in reg. possessorū, 3. p. §. 2. à nu. 1. & in principio huius 3. relectionis, à n. 5. & imputet sibi qui sciēs in alieno solo ædificat pro volūtate.

Nec contra cap. 1. de in integrū restitutione. ¶ Menos obsta el cap. 1. de in integrum restitutione, donde si la Iglesia dio su hazienda sub modico censu, si despues se llamò a engaño, & iure minoris restituitur, tiene obligacion a pagar las mejoras que el censatario hizo con buena fee. A el qual se responde, que habla en censo, que es contrario de enagenacion, en el qual qui expendit, facit id nomine proprio, vt infra dicetur, & hic non cōputat fructus cum impensis. Y no obsta contra esta respuesta la palabra del text. ibi: *Prouidendum est tamen, ne sine forte coloni, &c.* Quod verbum coloni, parece habla en arrendamiento. A la qual dificultad responde la glo. verb. sub modico censu, verbum illud, non denotare contractum fuisse locationis, sed actum collendi à censatarijs: y dado caso q̄ hable en arrendamiento, porq̄ hallandose en el engañada la Iglesia, puede restituyrse, como en otro qualquier cōtrato, el texto solo dize se le paguen las mejoras, y no dispone si se han de descontar cōpensāndolas con los frutos que en razō desto se le recrecieron, quod debet determinari ex alijs iuris regulis secūdū l. cōmodissimè, ff. de libe. & postu. & ex c. 1. de noui operis nuntiatione, & ita intelligit etiam Tiberius Decianus, dict. responso 43. n. 41. vol. 5.

Nec contra legem quod si minor. ¶ Neque obstat tertium de lege, quod si minor. 24. §. Sceuola, ff. de minor, vbi qui omisit, vel repudiauit hæreditatē oneribus plenā, videns eam à substituto liberaram ad eam acceptandam non admittitur, ne locopletetur cū iactura aliena, in qua lege nihil agitur de compensatione fructuum cum expensis factis à substituto, sed quod ipse minor ad restitutionem nō admittatur; nisi vbi in hoc quod repudiauit lesus est, non autem est lesus ibi repudians hæreditatem debitis intricatam, quā substitutus suis laboribus, & industria liberauit: y assi no es contra nuestro intento: y auo quādo hablara en este caso, no auia de descontar el substituto de las mejoras los frutos q̄ lleuò de la herencia, porque hizo estos gastos tanquam dñs, vt infra dicimus.

¶ Neque

¶ Neque etiam obstat text. in d. c. ad nostram, de rebus Ecclesiæ, adonde vn monasterio grauado con deudas dio vna villa en feudo a vn lego, para que pagasse las deudas del Conuento, que eran 80. libras, y despues pidieron al Pontifice los Frayles boluiesse esta villa al Conuento, por quanto este lego auia lleuado de frutos della el primero año mas cantidad que las 80. libras, y que despues por muchos años cogio los frutos. Y el Pontifice manda restituyr la villa, y no los frutos que por su trabajo le adjudica, para que el lego que trabajò en seruicio del Conuento, consequatur indemnis, y los Frayles no vsurpen lo que era ageno. A la qual dificultad responde Pinel. in l. 2. C. de rei vend. 2. p. cap. 4. num. 18. que en este text. no se trata de compensar los frutos cō las expensas, que es nuestro caso, neque obstat contra hanc solut. verb. illius text. ibi; *Cum sibi fructus percepti sufficere debeant pro labore*; porque el Conuento dio esta villa al lego en feudo, y es de naturaleza del feudo, que el que lo recibe estè obligado a cierto seruicio, prestando domino feudi, & pro illo labore feudatarius percipit fructus, y en esta razon el Pontifice los dà al feudatario en el caso deste text. como por esta razon, aunque los frutos de la hypoteca se cuentan, y compensan con la suerte principal, si los dio al señor del feudo, no los cuenta, quia feudatarius nō præstat seruitium, vt in c. conquestus de vsuris, c. 1. de feudis, Negusantius de pignoribus 5. p. 5. membro, num. 14. Cou. 3. var. 11. num. 4. Valascus de iure emphyteut. q. 38. nu. 29. Y este lego hizo los gastos como señor, entēdiendo auia siempre de gozar desta villa, & ex hoc non tenetur fructus compensare, vt dicetur. Demas de que es muy dificultoso este cap. ad nostram, y tiene otras muchas exposiciones que refieren Pinelo vbi supra, à num. 14. Cou. 1. var. cap. 3. Iuan Garc. de nobilit. glo. 6. §. 1. n 47. Menoch. de arbitrar. casu 64. Parlador. lib. 2. c. fin. §. 16. y otros muchos. Mas en quanto a este intento que aqui se alega, se satisfaze bastantemente en lo referido.

Neque cōtra textum in c. nostrā de rebus Ecclesiæ.

¶ Y menos obsta la equidad de la l. curauit, Cod. de actionibus empti, adonde si vno compra vna cosa, y se entrega en ella, y lleua los frutos sin auer entregado todo el precio, tiene obligacion a pagarlo con vsuras, porque es cosa de mucha equidad, y muy allegada a razon, què pues lleua los frutos de la cosa que le entregaron, y goza los intereses de el precio que deuio pagar, dè con el mismo precio las vsuras, para que aya ygualdad de justicia: y assi en nuestro caso parece se auia de hazer para que vuiesse ygualdad de justicia, que pues el arrendador de la casa, o heredad de la Iglesia gastò en mejorarla su dinero, y dexò de gozar los intereses

Neque cōtra l. curauit, C. de actio. empt.

resses que pudiera tener del, dandolo a censo, o trayendolo en grangeria, que serà cosa muy llegada a razon, y a buena equidad, y destribucion de justicia ad mensuram, lleuasse el tiempo que viuiesse en esta casa, o gozasse los frutos de la heredad, las pensiones, y frutos ma yores que se recrecieron con sus gastos, y mejoras, y que acabado el tiempo del arrendamiento se le pague lo mejorado, pues in dubio no fue visto donallo, ex d. l. cum de indebito, ff. de probationibus. Y este modo de recompensacion tiene recebida la pratica en los contratos q̃ se rescinden ex beneficio, l. 2. C. de rescind. vẽdit. vt in repetitione illius legis, aduertit Pinc. 2. p. c. 4. à n. 1. Matien. in l. 1. tit. 11. glo. 5. n. 6. lib. 5. comp. Cou. lib. 1. c. 3. num. 9. cui difficultati respondeo, que la equidad de la ley curauit, consiste en la ygualdad de la justicia commutatiua, quæ ad æquale est inter contrahẽtes seruanda secundum Aristo. 5. Eticorum: respecto de lo qual si vno gozò de los frutos de la cosa que comprò, y estoruò que el vendedor no cobrasse el precio, reteniendoselo; con lo qual el vendedor perdio los interesses, es muy justo entregue el precio con las vsuras; y por esta razon tambien es justo, que quando se deshaze vn contrato por engaño, vt in d. l. 2. & in c. cum dilecti, de emptione, & venditione, que el que restituye la cosa vendida retenga los frutos en recompensa del dinero, cuyas vsuras gozò el vendedor, vt tenent Pinc. & alij supr. allegati, & interpretatione, d. l. curabit, Cou. 3. var. c. 4. text. elegans in l. Iulianus, §. ex vendito. ff. de actibus empti. ibi; *Nam cum re empta fruatur equissimum, est vsuras pratij pendere*. l. fi. ff. de pet. & cõmo. rei vend. Octauian. decis. Pedemont. 143. in fin. Ioseph. Ludouic. decis. Perusina. 53. in principio. Pero en nuestro caso no corre esta doctrina, ni razon de equidad, y de justicia; porque pot el mismo caso que vno edifica, o planta en suelo ageno, pierde lo edificado, y plantado, y haze señor dello al dueño del suelo adonde edificò, o plantò, & in consequentiã le pertenecen como a señor los frutos de lo mejorado, vt supra probatum est: y assi no tiene el que hizo las mejoras, pues ya son agenas, que pretender compensarlas con las vsuras del dinero que en ellas gastò imprudentemente, quod sibi deber imputare, & id quidem æquum est ex natura huius contractus; como quando vno presta dineros, si el que los recibe prestados dà en prendas vna heredad, o otra cosa de que el que dio el dinero prestado lleua frutos, los deue contar en la suerte principal, sin cõpensarlos con el interesse del dinero que prestò, ex c. ad nostram, de iure iurando, l. 1. & 2. C. de pactis pignorum, c. 1. & 2. c. cõquæstus, de vsuris, quod ex natura contractus mutui venit, ne committatur vsura, y en esto no

se

se haze contra la equidad de la l. curabit, C. de actionibus empt. De todo lo qual queda prouada y defendida nuestra conclusion, confirmada con muchas razones de derecho, y disposiciones claras y literales, defendida de las impugnaciones que se le pueden poner por curiosidad a disposiciones textuales, y tan claras como estas, & ita cõclusio est firma.

Etiam cõclusio remanet firma ab his impugnatibus

¶ Que el atrendador de las casas, o heredades de la Iglesia que vuiere hecho mejoras vtiles, o necessarias, deue contar en la suerte principal los frutos que resultaron destas mejoras, aunque no aya cõdicion en el contrato que disponga esto; porque aunque es verdad que no fue su animo hazer donacion, vt in l. 2. C. de rei vind. Angel. io §. ex diuerso, Instit. de rerum diui. vbi Franciscus, & Ioanoes Otomanus tamen ædificando alieoauit materiam, & ideo eam non potest vindicare etiam diruto ædifitio, vt io d. l. 2. sed potest petere prætium, vt in d. l. dominus, §. 1. ff. locati, & ita videtur quasi mutuasse pecuniam conductori, & recepisse melioramenta in pignus, & sic tenetur fructus eius, cum sorte computare, vt in d. cap. ad nostram; ni hizo estos gastos tanquam dominus. Quia si eo modo fecisset, oo estuuiera obligado a yrse pagando de los frutos de las mejoras que hizo, vt in l. sumptus, & in l. emptor, ff. de rei vindic. vbi optima glos. verb. superfluũ, & ibi etiam Angelus quod procedit, etiam si ille qui fecit expensas, erat dominus reuocabiliter, vt infra dicemus. Et ratio est, porque el que haze estos gastos como señor de la cosa en q̃ los haze, cree por esto oo coagena la materia, antes cõ esperança de gozar de lo mejorado, vnde iustum est, vt tunc fructus prouenientes ab his meliorationibus non computentur in sortem principalem expẽsarum, las quales no vuiera hecho si supiera era ageoa la cosa en que las hazia, y que no las auia de gozar, Mieres 3. p. q. 9. o. 17. Gratianus. reg. 183. in fin. La qual razon no limita en nuestro caso, pues sabe con euidencia el que haze mejoras en casas, o heredades de la Iglera, que las haze en hazienda agena, y contra condicioo del contrato, y que en consequencia desto enagena los materiales, y trabajo, vt in d. §. ex diuerso, Instit. de rerum diuisio. Y los frutos de estas mejoras pertenecen a la Iglesia, y assi lleuandolos el sin causa, debet in sortẽ principalem expensarum computare. Y por esta doctrioa Mateo de Afflictis, io decis. 87. n. 7. resuelue, que el que comprò de vn menor, y mejorò, si despues se deshaze la venta por falta de solemnidad, que no tiene obligacioo a descontar de las impensas, los frutos de las mejoras; quia nomine domini id fecit. Y Cesar Vrsilio en la adicion desta decision, num. 5. resuelue lo mismo en el heredero, o legatario

Quod cum fructibus debent impensæ computari.

Nisi fecisset tanquã dominus.

Etiãsi habet rei dominium reuocabile.

Ratio differentiæ.

Quæ nõ militat in nostro casu.

Ratio differentiæ.

Qui emit à minore non computare

Idem in hæ re le, vel le gatario sub conditione rogatis. tario sub conditione rogatus restituere, quæ si pendente conditione mejora, & adueniente conditione restituit, quia ex pendit tanquam domus non tenetur fructus in sortem principalem computare. Y en el num. 3. dize, aun esto es de equidad, no de rigor de justicia, secundum quam semper, & omnis tenetur fructus in sortem principalem
Hæc omnia procedũt de æquitate. computare secundum Felin. in c. de quarta num. 25. de præscrip. Lo qual tiene por euidente quando los gastos son excessiuos, vt tunc indistincte se descuenten las mejoras por ellos, arg. d. l. infundo, ff. de
Præcipue si expensæ sint magnæ. rei vindic. Tiraq. laté in l. si voquam, C. de reuocand. donat. verbo, reuertatur, num. 289. Boet. d. decis. 44. num. 15. & 16. Tiberius Decianus, dict. responso 43. num. 51. & 60. volum. 5. & ita in expensis
Apilogus bonus limitationis. his tenendum est, que se han de descontar de las mejoras, y gastos extantes a el tiempo que se acaba el arrendamiento, los frutos que el arrendador vuiere lleuado de estas mejoras, o arrendado a otros las casas, o viuiendolas el, ex d. l. 41. vbi glo. 5. l. 44. titul. 28. part. 3. vbi Gregorius, Aluar. Valascus, q. 25. de iure emphyteutico, Ioan. Gar. dict. cap. 14. num. 13. & alij plures supra allegati, Tiraq. de retractu, § 7. glos. 1. num. 4. Con lo qual queda resuelta la primera question propuesta; scilicet, que quando en este caso no tuuieramos condiciones puestas por las partes para la decision destos pleytos, y los vuieramos de determinar como vn contrato de locacion ordinario, atẽdiendo solo a las cosas q̃ de su naturaleza, por derecho le pertenece, auiamos de dezir, que quando la Iglesia pagasse las mejoras vtiles, y necessarias a los arrendadores, han de ser las extantes al tiempo que se deshaze el arrendamiento, descontando del valor dellas los que el arrendador vuiere lleuado de estas mejoras, como està prouado, y que assi no se le ha de pagar todo lo que gastò, ni todo lo que valen las mejoras acabado el arrendamiento: sino hecha la estimacion de lo que valen en fin del arrendamiento, hazer computacion de los frutos que han valido de sde que se hizieron, hasta que se acabò el cõtrato, y auiendo sido tantos como los que valen las mejoras, no deuerà nada la Iglesia, y si son menos, pagarà lo que faltare facta legitima compensatione.

Vtrùm has impensas, & meliorationes Capitulum Hispaleñ. Ecclesiæ teneatur soluere conductoribus, vel inquilinis, attentis conditionibus contractus.

Secundũ Principale dubiũ.

LO primero se suplica a v. merced se sirua de considerar las condiciones de este contrato, y dellas hallara v. m. que la Ygle-
sia

sia obliga a sus arrendadores de las casas à todos los gastos necessarios, no solo los que son menester para tener reparado el edificio, que no se arruyne, y se sustente en la forma que se entrega, sino para que en caso que se arruyne, aunque sea por caso fortuyto, y sin culpa del arrendador, tenga obligacion de hazerlo a su costa, y sin descontar nada del arrendamiento, ni de otra cosa, como cõsta de las condiciones referidas 8. y 10. y 11.

Con lector tne tenetur domum re ficere & reedificare

¶ Lo segundo se à de aduertir, que el Cabildo para obuiar q̃ en daño suyo, y con malicia, como siempre sucede, aun desta suerte no hagan los arrendadores obras, pone por condicion no ha de hazer ningunas (aunq̃ sean reparos) en quatro años, en mas cãtidad de seis mil marauedis, y despues destos años à de hazer todos los q̃ le dixeren q̃ haga los veedores de las casas a su costa y no mas; si hiziere algo sin su orden, mãdãdole q̃ se demuela lo edificado, se à de reduzir a la forma en que estaua, y à de ser a su costa, como parece por la cõdicion 9. y 15.

No puede edificar sin orden dela Iglesia.

¶ Lo tercero, que el Cabildo no le obliga a que haga obras vtiles, ni voloptuosas, mas si las hiziere, no guardando las condiciones referidas, las ha de perder, y dellas haze donacion para no pedirlas por via de accion, ni retencion, como consta de la condicion. Y a estas tres partes se reduzen todas las condiciones deste contrato, q̃ miran la determinacion de las mejoras, como parece por la condicion segunda, que es la primera que aqui se pone.

No le obliga la Iglesia que haga las vtiles, ni voluptuosas, sino q̃ las pierda si las hiziere.

¶ Lo quarto, y quãdo uviera mejoras, ni las à de poder vender, ceder, ni donar el arrẽdador, ni traspassar la casa en persona poderosa.

Y no puede vender las q̃ hiziere.

¶ Y para mas clara determinacion desta duda, presupongo, que en los contratos ay vnas cosas, las quales dezimos son sustanciales del contrato: otras naturales: otras accidẽtales. ¶ Sustanciales se llaman, sin las quales dexa de ser el cõtrato que las partes quieren hazer, y en ninguno, o passa en otra especie de cõtrato, a quien cõuiene la condicion q̃ las partes ponen, l. vbi ita donatur, ff. de donationibus, vbi Bart. como en el contrato de cõpra, y venta, por el qual se regula el de locacion, de que tratamos, secũdum text. in princ. institution. de locatione. Y es de sustancia del contrato de cõpra, y vẽta, que aya cosa q̃ se venda, y precio, y consentimiento legitimo de las partes, vt in princip. institut. de empt. & vend. l. pacta, ff. de contrahen. empt. en el qual contrato, si falta qualquiera destas tres calidades, dexa de ser compra, y venta, y si se pone otra, que mude la sustancia, dexando de ser contrato de compra, y venta, passa el contrato a otra especie, a quien conuiene la tal condicion, como si en

Tres species conditionum in cõtractibus interuenient.

Prima. Substantialis sine qua bus, vel corruit cõtractus, vel in aliã trãsit speciem.

en lugar de precio necessario en el cõtrato de venta se pusiesse mercaduria, o otra cosa, q̃ no fuesse dinero, seria permutacion, vt in §. item pretiú, instit. de empt. & vẽd. & in l. Lucius Titius, ff. de positi, ibi, egreditur ea res notissimos depositi terminos, vbi Bart. Y lo mismo es en el arrendamiento, en el qual, si en lugar de precio se pone otra cosa, dexa de ser contrato de locacion, y passa a contrato innominado, l. 2. §. si quis seruum, ff. de posit. Ias. in §. actionum, nu. 162. instit. de actionibus, Ioan. Garcia, de expensis, c. 14. n. 10.

Secunda natura iũ. *Quæ cõsen su partium mutatur.*

¶ Naturalia contractus sunt, las que por naturaleza siguen al cõtrato, aunque las partes no ayan hecho conueniciõ sobre ellas, como es la euiccion en el contrato de compra y vẽta, vt in l. quod si nolit, §. quia assidua, ff. de ædilitio edicto, glos. magna, in d. l. pacta. Y seran en el contrato de locacion, que tratamos las cosas que por derecho le corresponden por accion locati, vel conducti, vt in l. inconducto, ff. loca. y seran deste genero las mejoras vtiles y necessarias, vt in l. dominus, §. inconducto, ff. loca. Ias. in d. §. actionum, à num. 159. Y estas cosas que son naturales del contrato, se mudan por voluntad de las partes, como que no se deuan estos gastos, vt in d. l. dominus, §. 1. l. colonus, ff. locati, glos. Bart. & Paul. in d. l. pacta, ff. de contrahenda emptitate, & in d. l. vbi ita donatur.

Tertia. *Accidentalia quæ partium cõuẽtione põuntur.*

¶ Accidentalia contractus sunt, que extrinsecus veniunt partium conuentione, las quales se obligan por su consentimiẽto, vt in princ. instit. de verb. l. 1. & per tot. ff. de pact. l. consensu, C. de action. & oblig. optima glos. Bart. & alij in d. l. pacta, ff. de contrah. empt. Los quales se han de guardar, sino son cõtrarios al derecho diuino, o natural, vt in c. 1. c. qualiter, in Sardinia de pactis, & in l. iuris gentium, ff. de pactis, optimus tex. in c. 1. de duobus fratribus à Capitaneo inuestit in vtilibus feudorum, latè Neuizantius, consil. 10. & in nostro casu Menochius, vol. 1. cons. 24. num. 1.

Quæ seruãda sunt nisi sint contra ius diuinũ, vel naturale, ut bonos mores. Hæ cõditiones dicũtur leges huius cõtractus.

¶ Estas condiciones son las leyes por dõde se han de determinar los pleytos que se le leuantaren al Cabildo, partium enim conuentiones legem contractui præbent, l. lex vectigali, ff. de pigno. l. legẽ, C. de locato, quæ omnino seruanda est, l. 1. §. fin. ff. de loco publico, l. iuris gentium, §. ita prætor, ff. de pactis, l. consensu, C. de action. & obligation. Y es regla llana en derecho, ex l. si cõuenerit, ff. de iurisf. omnium iudicum, l. si conuenerit, ff. de re iud. Grat. reg. 333.

Et præcipue in hoc cõtractu locationis ut non soluantur meliorationes.

¶ Y que en estos casos de arrendamiento, lo principal que se ha de atender sean las condiciones, que las partes pusieren en materia de no pagar las mejoras el q̃ arrẽdò, est text. expressus, in l. dominus horreorum, §. in cõducto, ibi: *Si conductor sua opera aliquid necessario, vel vtiliter*

vtiliter auxerit, vel ædificauerit, vel instituerit cum id non conuenisset ad recipienda, ea quæ impendit ex conducto cum domino fundi experiri potest. Ergo si conuenisset non posset ex conducto impensam petere, & in l. colonus, ff. eodem titulo, ibi: *Colonus cum lege locationis non esset comprehensum, &c.* Ergo si lege locationis, id est, pacto esset comprehensum, non posset exigere impensam, & vtrobique Bart. & alij tenent; que si el contrato de locacion se hizo con concierto, y condicion, que el arrendador auia de pagar las mejoras, y tener obligacion precisa de hazerlas a su costa, sin que el señor de la cosa arrendada tuuiesse obligacion de pagárselas, se ha de guardar esta condicion, y atenderse a las palabras suyas, ex cap 1. de duobus fratribus, à capitaneo inuestitis in vsibus feudorum, Neuizan. consil. 10. Menochio, dict. consi. 64. num. 1. volumin. 1. Ioann. Garcia, de expensis, dict. cap. 14. numer. 16. Surdus, decis. 78. numer. 20. & 22. Aluarus Valascus, de iure emphyteutico, quæst. 25. numer. 18 & 32. quod comprobatur l. 24. titul. 8. part. 5. ibi; *Fueras ende si el pleyto de el arrẽdamiento fuesse puesto, q̃ hiziesse de lo suyo tales labores, y mejoras q̃ de suso diximos, ca entonces sera tenudo de guardar el pleyto, segun que fue puesto.* Y Iuan Garcia dize, se ha de guardar esto, no solo quando las partes expressamente se conciertan, que el arrendador pague las mejoras, sed etiam si tacitè ex contractu id colligeretur, ex Gregor. Lop. in dict. l. 24. vt quando res datur ad meliorandum. Y en este contrato, y condicion el Cabildo no haze agrauio, cum pactum succedat loco prætij, l. fiendi partem, ff. de contrahen. empt. Pinel. in l. 2. C. de rescind. vend. 3. part. numer. 10. Aluarus Valascus, Ioann. Garc. Menoch. & alij vbi supra. Y se justifica mas con la experiencia, pues vemos, que si alguno de los que sacan estas casas de por vida, y las arrienda a otro con obligacion de reparos, le pagá de ordinario el trabajo: de suerte, que si paga dozientos ducados, las arrienda en mas. Y fuera desto es calidad de estimar, y que vale dineros, tener vna casa por dos vidas, que pueden durar muchos años; quæ consideratio auget prætium, id enim consistit etiam in commoditate vtẽdi re aliquo tempore, cap. in ciuitate, de vsur. Nau. in cap. si feneraueris, in princip. numer. 1. & notabili. 12. numer. 1. Y este genero de contratos est species alienationis, & differt à locatione ad longum tempus, & doctæ aduertit Pinelus, in dict. l. 2. dict. part. 3. numer. 8. Y por esta razon dize, es semejante al contrato de emphyteosis; y quando aya engaño en el precio, y se diga se calentò el arrendador en el almoneda, y que assi la sacò cara, vt in l. locatio. 9. ff. de publi. & vectigal. pertenece el remedio de la l. 2. C. de rescind. vendit. y

Prima conclusio.

Pactum quod cõdu[c]tur. teneatur facere expẽsas vtiles, & necessarias est validum.

Etiam vbi tacitè eliceretur hæc conditio.

Et hæc conditio est iusta.

del

del cap. cum dilecti, de empt. & vend. Pinel. in dict. l. 2. 1. par. c. 3. num. 17 y puede vsar del, y de malicia no lo hazen, hasta tener hechas muchas mejoras para quedarse con la casa, imposibilitando a el Cabildo a la paga de las mejoras contra razon y justicia, acomodando a su gusto la casa, haziendo las obras sin ser neceßter, por viuir mas a gusto, sacando desto grangeria, y obligando a la Iglesia le compre la casa de nueuo, contra l. infundo, ff. de rei vindicat. & qua supra dicta sunt.

Et ad iure admittitur. Nã & si sit ex natura contractus partium cõsẽsu ne mutari potest.

¶ Y esta condicion es justa, pues el derecho la aprueua, vt in dict. l. dominus, §. 1. d. l. colonus, ff. loca. dict. l. 24. titul. 8. part. 5. Y la comun opinion de Dotores la recibe, como està prouado, ex his quos refert Menoch. d. cons. 64. & Ioan Garc. d. cap 14. num. 13. & Aluarus Vaez, de iure emphyteu. quæst. 25. num. 18. & 32. Y aunque es de natura contractus, como esta referido, quo actione conducti veniant hæ meliorationes naturalia contractus, pro libito partium mutari possunt, vt in l. pacta conuenta, ff. de contrahen. empt. Bart. in l. vbi ita, donator, ff. de donationibus, l. paciscei, ff. de pactis, Bald. in l. 1. C. commodati. Y la Iglesia no se entiqueze con hazienda agena, como està prouado en la respuesta de la ley nam hoc natura, ff. de condictione indebiti. Y del cap. 1. de in integrum restit. y de la ley curauit, C de actionibus empti, y assi esta condicion, ni es contra bonos mores naturales, nec ciuiles, neque Canonicos: immò secundum eos si autem esset contra bonos mores naturales nõ obligaret, l iuris gentium, §. si paciscar, §. si hoc malefitium, ff. de pactis, cap. prim cum sequentibus, 22. quæst. 4. etiam iuramentum interpositum esset, vt regula non est obligatorium. de regul. iuris in 6. nec est contra bonos mores Canonicos, vt in cap. ad nostram de iur. iurando, cap. significante, de pignor. pues no ay decision de derecho Canonico que lo prohiba: y ay decisiones claras de derecho ciuil q lo permiten, y defienden, vt in d. l. dominus, d. l. colonus. d. l. 24 part. & inde in vtroque foro seruanda est ex regula, cap. 1. de nou. oper. nunciat.

Nec dicatur Ecclesia sic cũ iactura ditari alienã.

Neque est contra bonos mores naturales, ciuiles, nec Canonicos.

¶ Porque quando vna cosa està claramente dispuesta en derecho ciuil, y no contradize al derecho Canonico, l. ciuilis in vtroque foro seruanda est. Y con mas razon deue seguir esta doctrina vn Audiencia Real; y por ser justo que el que edifica en el suelo ageno pierda la materia, nec possit repetere, neque expensas vtiliter, & necessario factas pacto interueniente; quia ædificans debet id sibi imputare lege Regni cautum est, q̃ el mayorazgo que edificare in re maioratus, & si vtiliter, vel necessario ædificauerit, non petat expẽsas à successore, & im-

Sicut maioratus. ædificans non repetit.

& imputet sibi qui sciens illa legem negare, sibi impensas ædificat in re maioratus, vt in l. 46. Tauri, cauetur l. 6. titul. 7. lib. 5. compil. Aoton. Gom. in dicta l. 46. numer. 51. Burgos de Paz, in quæstion. ciuilibus, quæst. 6. & Azeuedus, in dicta l. 6. numer. 1. & 9. Spinus, in speculo testa. glos. 8 numer. 5. Ioan. Gutier. lib. 2. practicarum, quæst 81. Molina, de primogen. lib. 1. cap. 26. numer. 14. los quales, despues de mucha altercacion, resueluen por verdadera opinion ser justa esta ley del Reyno, y que pierda el que edificò aun las necessarias expensas, quas quilibet male fidei possessor recuperat, y la mayor justificacion puede ser, porque sabiendo el posseedor del mayorazgo le niega esta ley el repetir las expensas, edifica, ex quo elicitur tacitus ipsius consensus donandi, in nostro autem casu non tacitus, sed expressus est partium conuentione declaratus.

¶ Y veese euidentemente la justificacion con que la Iglesia procede en estos contratos, pues siendo assi, que el Cabildo como administrador de esta hazienda, la vende en publica almoneda, y que no puede dexar de rematar las casas en el mayor ponedor, secundum Angelum, in l. is qua bona, ff. de pignoribus, Bart. in l. licitatio, ff. de publi. & vectigalibus, Auilès, in cap. 32. prætorum, glos. verbo, pujar, Bouadill. in politica, lib. 3. cap. 4. num. 21. Siempre que alguno saca casa en almoneda, si fue en precio subido, en presentando vna peticion en el Cabildo, en que diga està agrauiado en ella, se remite la causa a los contadores, o diputados de casas, y si informan ay agrauio, el Cabildo torna a recebir sus casas sin pleyto, y lo dà por libre del arrendamiento, y es cierto: y siempre que sucede este caso, las recibe la Iglesia sin pleyto, tanquam cultrix iustitiæ, vt refert Menoch. consil. 47. y 93. volumin. 1 Y siempre que quieren, vsan los arrendadores deste remedio, como tan facil. Y si pretende se le paguen mejoras, porque gastò en ellas su dinero, tiene obligacion por contrato, à hazer las mejoras necessarias, como està dicho en lo que se ha referido. Y las vtiles, no le obligò la Iglesia a hazerlas, y para obuiarlo (porque ordinariamente lo hazen contra su voluntad, mudando, y labrando a su gusto) les puso modo, que no labren sin orden de los diputados, y si labrare (como siempre sucede maliciosamente, y contra su voluntad) que lo pierda, quod summa equitate nititur, vt in l. infunde, ff. de rei vindicat. aliàs iniquum esser, que el arrendador con malicia, y contra voluntad de la Iglesia, labrasse, y mudasse

Facilmente y sin pleyto recibe la Iglesia las casas, pretendiendo està agrauiado el arrendador.

Ratione æquitatis nõ sunt meliorameta soluenda.

Et quia nõ sunt, vt præ tenditur ex cessiuo præ tio locatæ.

Et esto quod sint vtiliter cõductores remedio re dibibendi.

Et quia ad expẽsas necessarias tenetur.

ſe ſus caſas, y viuieſſe a ſu guſto, mudando cada vno lo que le parece, y que la Igleſia tenga obligacion a pagar lo que cada vno và mudando por ſu antojo. Y ſi toda via ſe pretende es equidad pagarſele, no pueden negar que no es equidad tambien ſe deſcuenten los frutos de eſtas mejoras, como eſtà latamente prouado. Y quando ciegamente ſe porfie, que es equidad ſe le paguen, eſtà equidad es contra ius ſcriptum in lege dominus, §. 1. & in l. colonus, ff. locati, & l. 24. titulo 8. part. 5. que diſponen ſea valida la condicion de eſte contrato, las quales en eſte ſentido eſtan comunmente recebidas por todos los autores antiguos, y modernos, que quedan alegados en ſu confirmacion: y aun el conſil. 64. de Menochio habla en arrendamiento de Igleſia, y no puede el Iuez ſentenciar contra ley ſcripta, reſpeto de entender el, que lo que juzga es cauſa de equidad, quia legem quantumvis duram tenetur ſeruare, capit. final, de tranſactio. capit. 2. de officio iud. lege prima, C. de ll. l. proſpexit, ff. qui, & à quibus, l. 14. titulo primo, partita prima. Et hanc regulam conſtituit Bart. gloſ. communis, in lege placuit, C. de iudic. & in lege ſi tibi, ff. de rebus creditis, Decius, & Cagnolus, in l. in omnibus 90. ff. de regu. iud. Couarrub. in regula poſſeſſor. ſecunda parte, §. 6. numer. 2. Gregor. gloſ. 1. titul. 7. partita prima, in ſumma Ioann. Gutier. canonicarum. lib. 1. capit. 11. Corraſius Miſcelaneorum, lib. 2. capit. 18. Nata, conſil. 312. part. 2. & 532. part. 3. Cephalus, conſil. 8. & 28. volumin. 1. Menoch. de arbitr. quæſt. 13. in fin. & 24. & 51. Bouadilla, lib. 3. cap. 12. numer. 18. y haziendolo pecaria mortalmente; & tenetur ad reſtitutionem, cum inferior legem ſuperioris tollere, vel ſuſpendere non poſsit, Clemen. ne Romani, de electione, cum inferior de maioritate, præcipue, quando ſe trata de ablandar, o ſuauiçar la diſpoſicion del derecho, lo qual es ſolo del Principe, l. diui, ff. de penis, l. 2. C. de veter. iure enuel. l. fin. C. de legib. late Suarez, lib 6. de ll. cap. 16. non enim debet eſſe iudex, lege clementior. §. oportet in autentico de iudicibus, optima lex ſi ſeruum 91. §. ſequitur, ff. de verborum obligatione, ibi; *Eſſe enim hanc quæſtionem de bono, & equo, in quo genere plerumque ſub auctoritate iuris ſcientiæ pernitioſe erratur.*

Et quia adviles non aſtringuntur, & eſt cōtra æquitatē petere

Et eſto quod ex æquitate eſſent ſoluendæ cū fructibus ſunt cōputandæ

Et quia cōtra ius ſcriptum pretextu æquitatis iudicādum nō eſt.

¶ Las expenſas neceſſarias ſon las que ſe deuen hazer para conſeruar el edificio como ſe recibe, ſin mudar nada del, ſino procurando con ellas ſu conſeruacion, vt in l. 1. §. deinde ait: ff. de riuis quas expenſas gloſ. ibi, verbo reficere declarat Conſultus

fultus, in l. 3. §. reficere, vbi gloſ. & Bartol. ff. de itinere, actuque priuato, & verbo reparari, in l. 1. §. ſi quis in ſpem, ff. de via publica, l. 1. §. ſi quis ædificium, ff. de noui operis nunriat. Y aunque deſpues de arruynado el edificio, el tornarlo a leuantar en la forma que eſtaua, impropriamente ſe dize reparare, reficere, vel reſarcire, vt reducatur ad expenſas neceſſarias, ſed potius dicatur de nouo ædificare, vt in dicta l. 1. §. ſi quis ædificium, & cum pluribus reſoluit Nicolaus Boerius, deciſione 44. numero 3. & 41 ac. 5. nihilominus tamen. En quanto a nueſtro caſo ſe reduzen eſtos dos gaſtos a neceſſarios por conuencion de las partes en la condicion octaua, donde recibe el arrendador en ſi el peligro de caſos fortuytos, para que en caſo que por culpa de no repararlas, o ſin culpa por caſo fortuyto ſe cayeren, tenga obligacion de rehazerlas, tornandolas a leuantar en la forma que eſtauan a ſu coſta, vt tenet Aluarus Valaſcus, de iure emphyteutico, Speculator, titulo de locato. §. poſtquam, numer. 11. & num. 22. quæſtione 27. numer. 2. & 35. per l. fiſtulas, §. frumenta, ff. de contrahenda emptione; & iſta conuentio legitima eſt, & ſeruanda: y que en ella no aya injuſticia, dicitur communiter teneri per l. 24. titulo 8. partida quinta, in queſtione 25. numero 18. ita, vt à nemine contrarium ſit aſſertum: con lo qual queda euidentemente prouado, que los gaſtos que hiziere el arrendador de eſtas caſas de la Igleſia, reparandolas, para que no ſe caygan, o reedificandolas deſpues de caydas, ha de ſer a ſu coſta, conforme a las condiciones de eſte contrato, juſtificadas por todo derecho, y que aſsi, ni en juſticia, ni en conciencia, las deue la Igleſia, y que con mala conciencia le obligan a litigar, y defenderſe, y que tiene obligacion en conciencia a reſtituyrle el dinero que le obligan a gaſtar. Nauar. in manuali Confeſſorum, capit. 25. numero 31. Sylueſt. in ſumma, verb. actor, & verb. lis, quæſt. 6. Ioan. Gutierr. lib. 1. qq practicarum, queſt. 26. cum duabus ſequentibus.

Quæ ſint ex penſæ neceſſariæ in hac conditione, quas conductor tenetur facere.

¶ En quanto a las mejoras vtiles, de quibus ſupra dictum eſt, ex l. impenſæ, §. vtiles, ff. de verborum ſignificatione, l. 1. ff. de impen. in rebus dotalibus, &c. El Cabildo de la Igleſia ne videatur velle ditari iactura aliena, obligando a los arrendadores de las caſas, a que las mejoren, aunque eſte pacto fuera licito, ex dicta l. dominus, §. 1. dicta l. colonus, ff. locati, dicta l. 24. titulo 8. partita 5. & ex ſententia communi ſecundum Menochium, dict. conſil. 64, Ioann. Garc. de expenſis, dict. cap. 4. numero 13. Aluarum Va-

Vtiles ex conuentione nõ tenetur fa cere quod ſi fecerit non poteſt petere.

 laſ-

lasceum, de iure emphyreutico, quæst. 25. numer. 18. & 32. Surdum, Afflictum, Boerium, Decianum, & alios supra. No ha vsado del, antes viendo que maliciosamente labran algunos estas casas, sin que el Cabildo lo sepa, para constituyrlos en mala fee, y obligarles a que no les muden sus casas contra su voluntad, acomodandolas cada vno a su gusto, y modo de viuir, mudando, como les parece, vsa de estas condiciones: ya procurando con vnas, que en quatro años primeros no labren, ni aun las cosas necessarias, porque se corregan estas casas siempre reparadas: y es condicion las ha de dexar asi el antecessor, y sino las dexa, se apean, y aprecian los reparos, y para que los haga, se le dà el derecho que la Iglesia tiene contra el antecessor, permitiendo, que quando algo gasten, sea hasta en cantidad de seys mil marauedis, que segun buen arbitrio parece conforme se dan las casas en este tiempo, o se puede ofrecer reparo mayor; y si en este caso gastaren mas, lo pierdan, porque renuncian el derecho de pedirlo, y lo mismo si (como quiera que sea) gastaren en vtilidad de las casas, con expensas vtiles, o voluptuosas, como quiera que sean, porque esto es contra su voluntad, & ex hoc quoad dictas expensas ædificantes sunt malæ fidei possessores, & quod post istam declarationem voluntatis Capituli hac conditione explicatam eas non possit petere, tenent Tiraquell. de retractu conuentio. §. 7. gloss. 1. numer. 5. textus optimus, in l. vtilium, ff. de impens. in rebus dotalibus factis, Boerius, dicta decisione 44. numero 8. & decisione 47. Tiraquellus de retractu, §. 7. gloss. 1. numero 60. Aluarus Valascus, de iure emphyteutico, quæstione 26. numero 9. *Eas enim tunc maligna fecisse videtur*: vt ait Iurisconsult. in l. in fundo, ff. de rei vindicatione, & inde petere non possunt, l. domum, C. de rei vindicatione. Præcipue si sint magnę, de suerte que sea como comprar las casas de nueuo (vt dictum est) & referr Menoch. de recuper. possession. remedio 15. num. 553. Y en estos casos solum datur abtasio de las voluptuosas (vt dictum est) vt referr Menoch dicto remedio 15. à numero 538. & 541. Y ningun arrendador de casa las puede sacar, ni pedir estimacion, como en el lugar referido resuelue Menochio, numero 556. Ex quibus infertur, que siendo asi, que la Iglesia no les obliga, aunque pudiera, a que las hagan; y que antes estorua a los arrendadores con estas condiciones a que no labren, aunque sea en vtilidad de las casas, con que los constituye en mala fee, atento al rigor de derecho, estos no

Differentibus conditionibus procurat Ecclesia, ne conductores faciant bas meliorationes.

Aedificantes sunt malæ fidei possessores.

Et huius conditionis pretextu petere non possunt.

Et eas maligna fecisse videntur.

Præcipue si sint magnæ.

Et tunc datur abrasius.

Conductor voluptuosas non potest petere.

Illatio ad nostrum casum.

pueden

pueden pedir, ni por via de accion, ni retencion, que se les paguen. Solo pueden quitar las voluptuosas, per abrasionem, y la abrasion ha de ser absque praeiudicio aedifitij, l. vtiles, ff. de peritione haeredit. dicta l. infundo, ibi: *Neque enim malitijs indulgendum est si tectorium puta quod induxerit picturasque corradere velit, nihil laturus nisi vt officiat*, l. 44. titulo 28. partit. 3. Y en este caso ofreciendo el señor de la casa lo que vale lo que se quita del edificio despues de quitado, cumple, Ioann. Garcia, de expensis, cap. 1. à numer. 32. optime Tiraquel. de retractu conuentionali, §. 7. oum. 6. & hanc detractionem officio iudicis potest petere secundum Bart. in l. plane, de petitione haereditaris, & si Menoch. ex seotentia Martini per exceptionem etiam posse repetere asserat dicto remedio 15. numero 543. al qual inconueniente estorua la Iglesia con estas cõdiciones; principalmente en la segunda, por la qual dize el arrendador, que acabado el arrendamiento, no ha de pedir por accion, ni retencion las mejoras, agora sean vtiles, o necessarias, desistiendose de todo el derecho que tenia para esto, que es tan poco, como està referido, haziendo donacion dello al Cabildo; y assi no teniendo accion para pedir officio iudicis, vel alio remedio exceptionis, non potest petere eum sine actione nullus experiri possit, text. in principio, Institut. de actionl. l. iuris gentium, §. pactus ne peteret. ff. de pactis, & pacta ista de non perendo generaliter, suot valida, & seruanda, §. praeterea, §. appellatur, ibi: *Cum ita conuenerit ne omnino pecunia petatur*: Instit. quibus modo tollitut obligatio. Y por este concierto queda obligado el arrendador a no pedir como quiera que se uviera hecho, ex l. 3. titulo 8. lib. 3. ordinamenot. regal. quia ex pacto nudo, iure regio, & actio, & obligatio contrahirur secundum Couartub. lib. 1. variarum, cap. 14. numero 13. & alios plures, quos refert Gratianus, regula 16. Y aun en nuestro caso, atentas las reglas de el derecho comun, no es pacto nudo, pues cohaeret contractui locati, cuius auxilio vestitur secundum Bart. in l. iuris gentium, §. igitur nuda, ff. de pactis, & io l. lecta, ff. de rebus creditis. Y en caso indiuidual, que este pacto de no pedir mejoras sea valido, y se aya de guardar, teoet Surdus, dicta decisione 78. à numero 20. Aluarus Valascus, de iure emphyteutico, quaestione 25. numer. 18. & numer. 32. Menoch. dicto consil. quaestione 64 volumine 1. & alij plores supra relati, ex quibus liquide constat, que no tienen derecho los arrendadores destas casas para pedir las mejoras que uvieren hecho en ellas,

Vtiles poteſt tollere abſque praeiuditio.

Niſi dominus velit ſoluere pretium.

Et officio iudicis poteſt tollere.

Sed non in conductoribus eccleſiae bubus conditionis praetexta.

Quia cadit iuri petendi eas.

Et donat, vt de ſine actione non petit.

Et ſi pactum eſſet nudum.

Quia ex pacto nudo, actio, & obligatio oritur

Et pactum hoc veſtitur coherentia contractus locati.

Et in termínis pactum hoc eſſe validum.

Illatio ex ſupradictis.

 con

con gastos vtiles, porque las hizierno sin orden, y autoridad del Cabildo, y contra su voluntad: no pueden pedirlas, pues renunciauel derecho que para esto tienen, y hazen gracia, y donacion de ellas a el Cabildo, y lo mismo de las voluptuosas, las quales sin atender a este contrato, no pueden pedir aun atentas las reglas de el derecho, como está prouado. Y en quanto a las necessarias, assi las que se hazen paraque no se caya el edificio, como las que son necessarias para leuantarlo despues de caydo, por expressa condicion de este contrato, tienen los arrendadores obligacion de hazerlas a su costa, como está prouado: & ita, ni por via de accion, ni excepcion pueden pedir vnas, ni otras, vt constat ex supra dictis.

Nec potest conductor his melioracionesvẽdere.

¶ De lo que está referido se enlige, quan justificada es la condicion duodezima de este contrato, en que se obliga el arrendador, de no vender, donar, ceder, ni enagenar estas mejoras, porque no siendo, como no son suyas, no las puede enagenar, ex regula nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet, l. 1. l. nemo, l. fin. C. de rebus alienis non alienandis, l. 54. titulo 5. partit. 5. Antonius Gomez, tomo 2. variarum, cap. 2. numero 8. Y no obsta contra esto la replica que se puede poner, de que la Iglesia algunas vezes a Prebendados les ha dado algo por las mejoras, porque no traspassen estas casas. Y otras vezes traspassandola vn Beneficiado a otro, tambien se han pagado. Para inteligencia de lo qual se supone, que entre los estatutos que la Iglesia tiene, que tratan de el traspasso de estas casas, ay vno, que está en las Constituciones, folio 106. pagin. 2. que dize assi; *Qualquier persona Canonigo, Racionero, o MedioRacionero de la dicha Iglesia, que vno a otro quisiere dexar casas, que tuuieren arrendadas del dicho Cabildo, que pueda dexar en Cabildo a otro Beneficiado las dichas casas. Con tal, que el Beneficiado que recibiere las dichas casas haga juramento en Cabildo, que las quiere para el, en que more y resida, y que esto se passe en Cabildo, sin ser dicha gracia, ni que nadie la pueda contradezir.* Y despues en dos estatutos siguientes se estiende esto a qualquier traspasso que haga lego, o Clerigo de fuera del Cabildo en qualquier Beneficiado del. Con tal, que dentro de treynta dias, despues de hecho el traspasso y juramento, se passe a viuir a las casas. De los quales estatus consta, que libremẽte puede hazerse traspasso de estas casas en el Cabildo en persona del, jurando las quiere para su morada el que las toma, y sera valido el traspasso: no obstante qualquier contradicion. Sucede pues, que

Potest antẽ ius quod in eis habet fruẽdi, & transmittendi vendere.

que el Prebendado que las traspassa à labrado en ellas, y las à mejorado, y no pudiendo vender las mejoras, se concierta con el Beneficiado de el Cabildo que las quiere, a el qual se las traspassa en el Cabildo, guardando la forma del juramento referido; y el Cabildo como dueño de las casas haze el arrendamiento en la forma, y por el precio que las tenia el antecessor, sin que en la escriptura aya palabra de mejora; y en contrario de por si suele el que recibe el traspasso pagarle al que lo haze lo que se conciertan, no las mejoras, porque no se pueden vender por condicion expressa de el contrato que haze el Cabildo, sino el derecho que tenia el que haze el traspasso para gozar dellas, porque (como està prouado largamente) los fructos de estas mejoras los goza el que las hizo, con obligacion de descontarlas de la suerte principal de los gastos, atento al derecho comun; y porque traspassando las casas dexa de gozar estos fructos, y va gozando de los gastos que en ellas hizo, vende este ius vtendi, & fruendi, quod sibi competebat, quod potest vendi, & actio vendira id valer, quod pars mediante ea poterat consequi, l. 4. ff. de hæred. vel actione vendi. l. 2. vbi Bald. C. de actiou. & obligatio. & hæc iura inter bona nostra connumerantur certum est, cap. fin. de pigno. Bartol. in l. si conuenerit, ff. de pignor. actione; y el derecho que tiene el que haze el traspasso para gozar del vsufructu de sus majoras, lo puede vender, o enagenar en otro del Cabildo, como quisiere, sicut quilibet vsufructuarius, l. arboribus, §. vsufructu. ff. de vsufructu, & potest locare, & concedere alteri fruendum, tex. in fin. principij, insti. de vsu, & habitat. l. is qui, §. vsufructu. ff. de pigno. vbi Bart. Y no solamente puede en nuestro caso hazer esta enagenació por los dias de su vida, como solo puede hazer el vsufructuario, secundum Socinum, cons. 52. in 1. part. sino por los dias de su vida de el que recibe el traspasso, & etiam despues de sus dias, pues el lo puede hazer a otro, & sic in infinitum, quod ius, & commoditas prætio æstimabilis est; y este derecho le compra la Iglesia al Beneficiado que haze mejoras, no porque el Cabildo compre estas mejoras, que por derecho son suyas, sino el derecho que tiene de traspassarlas, aunque el Cabildo no quiera, para que no las traspasse, con lo qual le priua de la comodidad que tiene de gozar de las mejoras, y arrendar sus casas en mas, el qual derecho es considerable, y vale dineros, cum pecunia sit, quidquid pecunia æstimatur, l. Ballista, ff. ad S. C. Trebellianum, l. pecuniæ verbum. 178. ff. de verborum significat.

Et

Et non ex hoc sequitur, que el Cabildo pagò las mejoras, porque no haga vn Beneficiado traspasso, y queden en el Cabildo las casas, luego deuelas; pues es cierto no se las deue, ni se las paga, sino el derecho que tiene de traspassarlas, aunque el Cabildo no quiera, para desta suerte gozar la Iglesia de arrendarlas en mas precio, y atajar el traspaso: y si es presumpcion de derecho, que quando vn deudor que deue por muchos titulos a vno, le paga alguna cosa, sin dezir a cuenta de que deuda, se entiende aoer pagado lo duriorem causam, l. hæc enim, § quod ego, ff. de suspectis tutoribus, l. si quid 6. ff. de solutionibus, vbi Bart. Cagnolus, & Decius, in l. si in duabus 104. ff. de regul. iuris prosequitur, late Menochius de præsumptionibus, lib. 3. præsump. 136. Si èo nuestro caso hallamos, que la Iglesia no deue pagar estas mejoras, ni que el arrẽdador puede venderlas; y vemos que pueden traspassarlas en otro Beneficiado, la comodidad que el tieoe de lleuar los frutos de ellas, dandole la Iglesia dineros porque no lo haga, como se puede dezir se los dà por las mejoras que no le deue, y no porque oo haga el dicho traspasso, y la Iglesia las arriende mejor? quod quidem pecunia æstimabile est.

Solutio sẽper intelligitur in duriorem causam.

¶ Ex quibus omnibus resultat, que si se uuieran de juzgar estos pleytos por derecho comun sin atender al contrato, se han de sacar de estas mejoras vtiles, y necessarias, que se deuen a el arrendador, los frutos que uviere lleuado dellas, pagandose con ellos la fuerte principal de los gastos.

Declaratio dubij primi.

¶ Y si juzgamos este negocio (como se ha de juzgar) atentas las condiciones del contrato, no se le ha de pagar nada de las expensas necessarias in reficiendo, & redificando, porque tiene obligacion a hazerlas. Ni las vtiles, porque las haze con mala fee, y contra voluntad de la Iglesia, y haze donacion dellas, y cede el pedirlas por accion, y excepcion. Y menos las voluptuosas, porque como edificador de mala fee, no puede por derecho quitarlas: demas de que destas haze donacion, y cede el derecho de pedirlas a mayor abundamiento: y en mouer pleyto a la Iglesia sin tener justicia para ello, peca mortalmente, con obligacion de restituyr a la Iglesia lo que gastare en defenderse; y el Cabildo no haze contra justicia, equidad, ni conciencia en no pagar estas mejoras, & hoc mihi videtur. Saluo, &c.

Epilogus dubij secundi.